

# Wert von Chemie- und Pharmastandorten

## Zukunftsfähigkeit der Sites hängt von vielen Faktoren ab

Die Attraktivität von Chemie- und Pharmastandorten lässt sich aus unterschiedlichen Perspektiven bewerten: Neben den am Standort angesiedelten Unternehmen, haben der Eigentümer und Betreiber einen eigenen Blick auf die Bewertung der Attraktivität.

Ein weiterer Gradmesser ist die Perspektive der Industriedienstleister, die aktiv an den Standorten neue Kunden suchen und die Sicht potenzieller Investoren und Kaufinteressenten, welche sich attraktive Investorenmodelle erhoffen.

Es geht allen Beteiligten um einen langfristig erfolgreichen Standort. In der Regel werden Investitionen an Chemie- und Pharmastandorten für Zeiträume > 5 Jahre, eigentlich sogar > 15 Jahre getroffen. Wer sich langfristig bindet, möchte in eine sehr hohe Attraktivität investieren. Dies hängt von folgenden Faktoren ab:

- Zyklische Wertschöpfungskreisläufe und geschlossene Produktionsverbände in Verbindung mit der Herstellung eigener chemisch-pharmazeutischer Produkte („Verbund“)
- Möglichkeit der nachhaltigen Ver-/Entsorgung und des verschwendungsminimierten Betriebs von Produktions-Anlagen/F&E- und Verwaltungsobjekten („Ökologie“)
- Einfaches, unkompliziertes Arbeiten an einem hoch-digitalisierten Chemie- und Pharmastandort der Zukunft („Digitaler Standort“)
- Positive Standortcharaktere; logistisch trifft es die Anforderungen der Supply Chains, den Mitarbeitern macht es Freude dort zu arbeiten und die öffentliche Hand hat ein großes Interesse an dem Standort („Standortlage“)

### Sicht der Standortunternehmen

Die Anziehungskraft von Chemie-/Pharmastandorten wird durch ver-



Carsten Suntrop,  
CMC<sup>2</sup>



Clara Hiemer,  
CMC<sup>2</sup>

schiedene Faktoren beeinflusst. Diese Faktoren lassen sich untergliedern in allgemeine, einsatzbezogene, absatzbezogene Standort- und Managementfaktoren.

Unter **allg. Faktoren** lassen sich Ver- und Entsorgungssicherheit (zu geringen Kosten), die Erfüllung der Anforderungen an den Umweltschutz und ein staatliches, stabiles System zählen.

**Einsatzbezogene Standortfaktoren** beinhalten kurze Wege zu Rohstoffquellen, eine optimale logistische Anbindung über alle Verkehrsträger, attraktive Chemielogistikdienstleistungen, sowie die Kosten für Mitarbeiter und Flächen.

**Absatzbezogene Standortfaktoren** sind insbesondere die Nachfragekraft, die Wirtschaftsstruktur (staatliche Absatzhilfen), angesiedelte Branchen und die Absatzkontakte. Zu den Managementfaktoren gehören die Qualität des Wissensmanagements, z.B. durch die Nähe zu Forschungseinrichtungen und Hochschulen.

Sind die Kunden mit den Faktoren zufrieden, entstehen stabile



Partnerschaften und eine Emigration wird unwahrscheinlicher; dadurch erhöht sich der Wert des gesamten Standortes.

### Sicht des Eigentümers, Betreibers und Managers

Die Einschätzung des Standortes aus Eigentümersicht bemisst sich an einer marktgerechten Verzinsung seines eingesetzten Kapitals (Eigentum und Fläche), der Langfristigkeit der Auslastung am Standort bzw. der Zugkraft der Geschäfte und an einem guten Altlastenmanagement (Chemie-Areal). Für den Betreiber bzw. Anbieter von Industriedienstleistungen machen stabile Abnahmen, ein ausgewogenes Preisniveau und gute Lieferanten-Kunden-Beziehungen einen überzeugenden Standort aus.

Der Manager legt Wert auf eine hohe Auslastung, damit alle Fixkosten verbrauchsgerecht belastet wer-

den können. Ein hoher Wettbewerb von Services fördert dies. Zudem sind ihm moderne und langlebige Assets und Geschäfte wichtig, ebenso wie ein gutes Verhältnis zu allen Anspruchsgruppen, zu denen auch die Nachbarn und die Kommune gehören.

### Sicht möglicher Investoren

Die Sicht möglicher Investoren ergibt sich teilweise aus den o.g. Faktoren. Je nach Investor-Kategorie ändern sich die Schwerpunkte bei der Einschätzung der Attraktivität. Es macht einen Unterschied, ob der Investor ein Industriedienstleister oder ein Finanzinvestor ist.

Investoren können interessiert sein an dem Erwerb einzelner oder mehrerer Industrieservices (Betreiber) und/oder dem Erwerb von Eigentum (Infrastruktur/Flächen). Die Sichtweise eines Investors richtet sich insbesondere auf marktgängige Serviceleistungen und sinnvolle Leistungspakete, stabile, lukrative Erträge, die Langfristigkeit der Investition bei geringen Risiken und eine zukunftsfähige Standortentwicklung.

Für eine zukunftsfähige Standortentwicklung sind wiederum attraktive Kunden relevant. Es muss vermieden werden, dass diese Kunden abwandern, während gleichzeitig die Neusiedlung zukunftsfähiger Unternehmen gefördert werden muss. Interessante Standortkunden zeichnen sich aus durch u.a. ein solides wirtschaftliches Wachstum, gesunde Finanzkennzahlen, gefragte Produkte, eine gute Wettbewerbssituation, stabile Abnahme-/Kundenmärkte und eine hohe Innovationskraft sowie ein hoher Digitalisierungsgrad.

Die Stabilität des Produktionsverbundes spielt für die Entwicklung ebenfalls eine relevante Rolle. Durch die vertikale Verknüpfung von Produktionsanlagen entstehen bspw. effiziente Wertschöpfungsketten, zu einem Energie- und Stoffverbund Energiekosten gesenkt werden.

Das Nutzenempfinden für den Investor ist je nach eigenem Geschäftsmodell, seinen individuellen strategischen Zielen und seiner eigenen Leistungsfähigkeit sehr unterschiedlich.

### Weitere Anreize für mögliche Investoren

Neben den o.g. Punkten können weitere Anreize zur Erhöhung des Standortwerts beitragen:

- Nachhaltigkeit ist das zentrale Thema der Chemieindustrie – aktuell und in den kommenden Jahrzehnten. Ein nachhaltiger Standort leistet einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele. Standortnachhaltigkeit wird durch die Nutzung nachwachsender Rohstoffe, der Ausbau der Kreislaufwirtschaft, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Ansiedlung biotechnologischer Unternehmen gefördert werden.

■ Digitalisierung: ein attraktiver Standort bietet seinen Kunden durchgängige, vernetzte und automatisierte Wertschöpfungsketten an. Das Angebot einer zukunftsfähigen IT-Infrastruktur und -Netze sowie unterstützende IT-Services sind an einem zukunftsfähigen Standort eine Selbstverständlichkeit. So ist z.B. die Zusammenarbeit geprägt von automatisierten und vernetzten Bestell- und Ausführungsprozessen,

sowie einer persönlich wertschätzenden Zusammenarbeit bei der digitalen Entwicklung.

- Ein einfallreicher Standort bietet seinen Kunden Unterstützung dabei, die eigene Innovationskraft zu entfalten. Die Unternehmen benötigen dafür zum einen monetäre Investitionen und zum anderen Raum für Ideenaustausch und ein kreatives Umfeld.

Die Standorte können dieses Umfeld ermöglichen, indem sie innovative Kompetenz- und Technologiezentren und Plattformen für einen fachübergreifenden Wissensaustausch schaffen. Wenn Chemie- und Pharmastandorte diese Services bieten, entwickeln sie sich zu Wachstumstreibern ihrer Kunden.

Ein nachhaltiger, digitaler und innovativer Standort ist ein zukunftsfähiger Standort mit hohem Wert. Die Bewertung der Chemie- und Pharmastandorte aus diesen Perspektiven in sog. Site (Service) Audits fließen in die Investorenmodelle ein und beeinflussen die Wertermittlung. Im Konzern-Standortportfolio können so strategische (Investitions-/Capex-) Entscheidungen für die Entwicklung oder den Ausstieg unterstützt werden. Investoren erhalten eine gute Basis für eine Kaufpreisindikation, jenseits der finanziellen Daten. Kunden und Betreiber erhalten Anreize und Ideen für die Weiterentwicklung ihres Standorts.

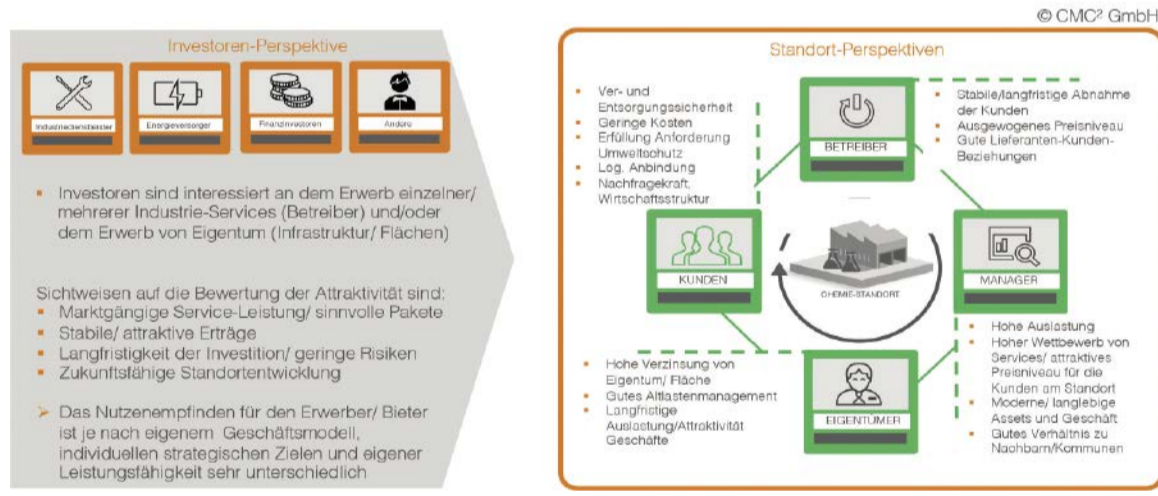
### Fazit und Ausblick

Attraktive Chemie-/Pharmastandorte müssen vielfältige Anforderungen aus unterschiedlichen Perspektiven erfüllen. Dabei steigt zunehmend der Anspruch an die Wettbewerbsfähigkeit, an ihre Verbundauslastung, ihren Innovations- und Modernisierungsgrad und entscheidet über die Zukunftsfähigkeit. Bereits jetzt ist eine Verringerung der Anzahl von Chemie-/Pharmastandorten in Europa zu beobachten. Während zukunftsorientierte Verbundstandorte verbleiben, gibt es weniger kleine Mono-Standorte. Diese Entwicklung kann sich fortsetzen. Sowohl die ansässigen Unternehmen als auch potenzielle Investoren haben ein Interesse an attraktiven und professionell geführten Standorten.

Clara Hiemer, Consultant,  
Carsten Suntrop, Senior Expert,  
CMC<sup>2</sup> GmbH, Köln

- info@cmc-quadrat
- www.cmc-quadrat.de

## Sichtweisen auf die Attraktivität des Standortes



Attraktive Chemie-/Pharma-Standorte müssen vielfältige Anforderungen aus unterschiedlichen Perspektiven erfüllen

## Sie suchen Lagerkapazitäten für Gefahrstoffe in zentraler Lage?



### Wir bieten:

- Block- und Regallagerung fast aller LGK (außer 1, 2, 6, 2 und 7)
- Gefahrgutabwicklung für Straße, Luft & See Transport
- Bestandsführung mit Chargenverwaltung
- Kommissionieren, Packen und Versenden
- Musterabfüllung für Nicht-Gefahrstoffe

**Livchem Logistics**

A Group Company of MITSUBISHI CHEMICAL

www.livchem-logistics.com

## Neusiedlung im Chemiepark Knapsack

### Palurec eröffnet Recyclinganlage

Mit der Eröffnung der Recyclinganlage der Palurec ist den Herstellern von Getränkekartons ein entscheidender Schritt bei der Rückgewinnung der Kunststoff- und Aluminiumanteile ihrer Verpackungen gelungen.

Der Getränkekarton erreiche dadurch eine hochgradige Recyclingfähigkeit von deutlich über 90%, erklärte Geschäftsführer Andreas Henn im Rahmen einer virtuellen Veranstaltung vor rund 300 Gästen aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Es sei die erste Anlage ihrer Art in Deutschland, die mit einem mechanisch-physikalischen Ver-



Die Anlage zur Verwertung der Kunststoff-Aluminium-Anteile von Getränkekartons geht in Betrieb (v.l. n.r.): Stephen Naumann (Elopak), Robert Kummer (SIG Combibloc) und Stephan Karl (Tetra Pak).

fahren marktfähige Rezyklate aus diesem Materialgemisch herstelle. Trennmedium sei ausschließlich

Wasser, Lösemittel würden nicht eingesetzt. 8 Mio. EUR haben die drei Hersteller Tetra Pak, SIG Combibloc

und Elopak in die 18.000 t-Anlage in der Nähe von Köln investiert.

Standortbetreiber Yncoris freut sich über die Neusiedlung im Chemiepark Knapsack. Geschäftsführer Clemens Mittelviehhaus erklärt dazu auf Nachfrage von CHEManager: „Mit palurec kommt ein Partner aus einer neuen Branche. Mit seiner neuen Technologie in der Kreislaufwirtschaft erweitert er das Portfolio am Standort. Das zeigt, dass das Konzept des Chemieparks auch weit über die Chemie hinaus attraktiv und zukunftsorientiert ist.“

Die neue Firma passe prima in die Chemieparkstrategie: „Die Verbindung Lebensmittelindustrie/ Kreislaufwirtschaft und Chemie ist

Fortsetzung auf Seite 21 ►